

Forslag til detaljreguleringsplan/reguleringsendring for

Norehammeren

Norefjell i Krødsherad kommune



Damtjern sentralt i planområdet

Oppdragsgiver/grunneier:

Ola og Linda Nore
Nore Gård, 3535 Noresund
Tlf. 900 22 280 E-post: ola.nore@postweb.no

Prosjektleder:

Grinaker Utvikling AS v/Arealplanlegger/Seniorrådgiver Knut Sterud,
Grinakerlinna 144, 2760 Brandbu
Tlf. 90 66 70 00 E-post: post@grinaker.net

Prosjektrådgiver:

MjøsPlan AS
Postboks 6, 2390 Moelv
Tlf. 62 36 52 98 – 995 54 591 E-post: post@mjosplan.no

Revidert av krødsherad kommune 28.11.2017



INNHALDSFORTEGNELSE

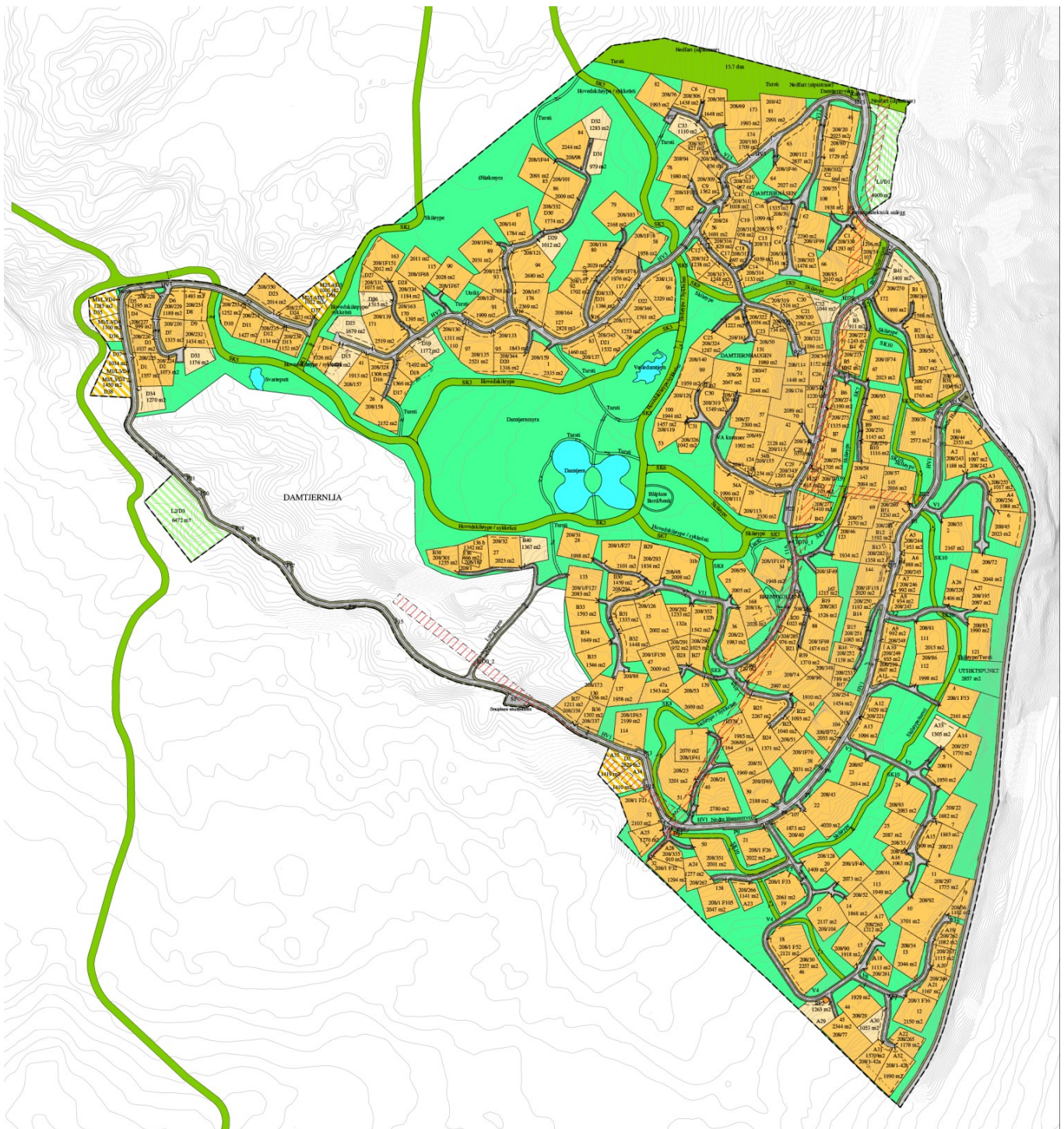
PLANKART	4
1. INNLEDNING	5
1.1 Kort historikk	5
1.2 Bakgrunn og formål med planarbeidet	5
1.3 Forslagstiller og planleggere	5
2. PLANOMRÅDET OG FORHOLDET TIL ANDRE PLANER	5
2.1 Planområdet	5
2.2 Kommunedelplanen for Norefjell	6
2.3 Tidligere reguleringsplaner og delområder	6
3. PLANPROSESS	7
3.1 Varsel om planstart og drøftinger underveis	7
3.2 Innkomne merknader	7
4. HISTORIKK OG NÅSITUASJON	7
4.1 Beliggenhet	7
4.2 Adkomst, parkering og vegløsninger	7
4.3 Naturgrunnlag, landskap og vegetasjon	8
4.4 Landskapshensyn	8
4.5 Friluftsliv og rekreasjon	9
4.6 Damtjern og mindre tjernsputter	9
4.7 Tomter og utbygging	9
4.8 Strømforsyning	9
4.9 Utbygging av vann- og avløpsnett	9
4.10 Områder for lager, deponi m.m.	9
4.11 Kulturminner	10
4.12 Støy	10
4.13 Renovasjon	10
5. PLANBESKRIVELSE – NY SITUASJON	10
5.1 Utvidelse av planområdet	11
5.2 Arealdisponering	11
5.3 Tomter	12
5.4 Adkomst	12
5.5 Veger og parkering	12
5.6 Områder for lager, deponi og massetak	12
5.7 Skiløyper og turstier	13
5.8 Oppmudring av Damtjern	14
5.9 Vann- og avløp	14
5.10 Renovasjon	14
5.11 Kulturminner	14
6. VIRKNING PÅ MILJØ OG SAMFUNN	14
6.1 Landskap	14
6.2 Naturmangfold	15
6.3 Veger, vegtrafikk og trafikksikkerhet	15
6.4 Kulturminner	15
6.5 Friluftsliv og folkehelse	15
6.6 Hensyn til barn og unge	15



6.7	Forurensning	15
6.8	Energiløsninger	16
6.9	Universell utforming	16
6.10	Risiko og sårbarhet	16
REGULERINGSBESTEMMELSER		17
§ 1	Generelle bestemmelser	17
§ 2	Bebyggelse og anlegg	18
§ 3	Samferdselsteknikk og teknisk infrastruktur	20
§ 4	Grønnstruktur – naturområde	20
§ 5	Bruk og vern av vassdrag	21
§ 6	Arkeologiske kulturminner	21
§ 7	Rekkefølgebestemmelser	21
TABELL		22



Detaljreguleringsplan for Norehammeren



1. INNLEDNING

1.1 Kort historikk

Norehammeren er et område hvor det har vært utbygging av hytter/fritidsboliger i løpet av 40-50 år. To detaljreguleringsplaner i 2011 og 2012 la grunnlag for større utbygging og vektlegging av et framtidig høystandard område. Planene resulterte i 126 nye tomter.

Som oppfølging av disse detaljreguleringsplanene ble det gjennomført et større jordskifte på hele Norehammeren. Jordskiftet avklarte rettigheter til veger, tomter og servitutter, og sørget for oppmåling av alle tomter på Norehammeren. Et stort antall tomter og noen veger ble justert. Det vises til jordskiftesak 21.12.2015, samt tilleggssak i infrastrukturfond 15.09.2016 og enkeltsak 15.08.2016.

1.2 Bakgrunn og formål med planarbeidet

Jordskiftedommen fra 2015 var opprinnelig bakgrunnen for behovet for en reguleringsendring, da et stort antall tomter fikk en annen utforming enn i gjeldende reguleringsplaner. Krødsherad kommune har også sett behovet for endring av reguleringsbestemmelsene mht forenkling av saksbehandlingen og at disse blir mer tilpasset dagens krav i markedet.

Det har vært hensiktsmessig å endre både plankart og reguleringsbestemmelser med sikte på byggesaksbehandling, men også overfor en rekke hytteeiere som har avvik på sine innmålte eiendommer kontra tomtestørrelse i gjeldende reguleringsplaner.

Det ble tidligere regulert inn en framtidsrettet infrastruktur for et høystandard hyttefelt i et område med svært få veger og uten vann- og avløp. Infrastrukturen er nå i ferd med å komme på plass, og vil bli trinnvis bygd ut videre.

Formålet med planen er både å tilpasse framtidig detaljreguleringsplan til gjennomført jordskifte i form av endring av tomter, justering av en del veger og skiløyper og legge til rette for en rasjonell utbygging av infrastruktur i form av enkel tilgang til områder for lager, deponi og massetak. I tillegg er det lagt opp til høyere utnyttelse av mange tomter.

1.3 Forslagstiller og planleggere

Detaljreguleringsplanen er utarbeidet på vegne av grunneiere Ola og Linda Nore.

Planarbeidet er gjennomført av Grinaker Utvikling AS v/arealplanlegger/seniorrådgiver Knut Sterud. MjøsPlan AS v/GIS-Ingeniør Lisbeth Tuven har bistått med framstilling av digitale plankart og illustrasjoner.

2. Planområdet og forholdet til andre planer

2.1 Planområdet og områdeavgrensning

Planområdet ligger på Norehammeren, som er et eget platå på Norefjell. Planområdet er avgrenset av Nedre Hammerveg mot øst, sør og vest, Ølløkmyra i nord og Norefjellvegen mot øst. Planområde omfatter 919 daa.



2.2 Kommunedelplanen for Norefjell

Kommunedelplanen for Norefjell er vedtatt 24.06.2004 og planområdet er vist som H1 for bebyggelse og anlegg.

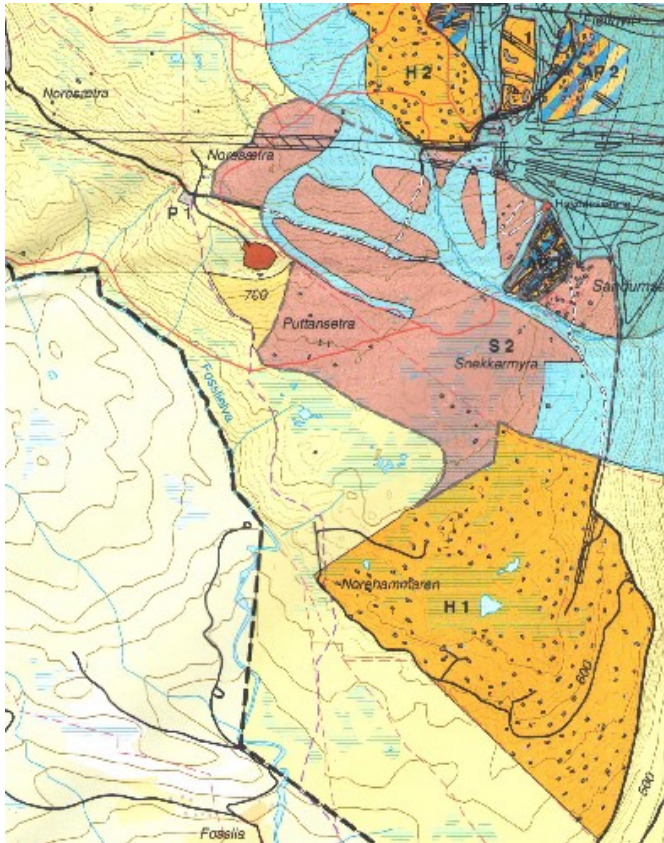


Fig. 1 Utsnitt av kommunedelplanen for Norefjell

2.3 Tidligere reguleringsplaner og delområder

Detaljreguleringsplanen erstatter to tidligere reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Norehammeren - Område A 07.04.2011: 31 nye tomter
- Detaljreguleringsplan for Norehammeren – Område B Brennkollen – Damtjern 24.05.2012: 95 nye tomter

Vi har i tidligere reguleringsplaner i 2011 og 2012 delt inn planområdet på Norehammeren i følgende delområder:

- Område A: Norehammeren: 31 nye tomter
- Område B Brennkollen: 40 nye tomter
- Område C Damtjernhaugen: 31 nye tomter
- Område D Damtjern: 25 nye tomter
- Område E Damtjernlia: Ingen nye tomter

”Område E Damtjernlia” har vært et område med byggeservitutt. Dette området inngikk ikke i dette planarbeidet.



3. Planprosess

3.1 Planvarsel og drøftinger underveis

Det ble varslet oppstart av detaljreguleringsplan/reguleringsendring for hele Norehammeren 23. februar 2017. *Se vedlegg 1.*

Det har vært et nært samarbeid med Krødsherad kommune v/Hans Ole Wærsted. Behovet for reguleringsendring og planløsninger er drøftet i flere møter i Krødsherad kommune, og under en befaring med grunneier og kommunen.

3.2 Innkomne merknader

Det har kommet inn 10 merknader til oppstart av planarbeidet:

1. Fylkesmannen i Buskerud
2. Buskerud fylkeskommune, Utviklingsavdelingen
3. Petter Ebell Hestnes
4. Vigar Martin Aas – Tomt 4-208/1F53
5. Petter Abrahamsen – Tomt 67-208/1F74
6. Rune Dahl Franck – Tomt 68-208/95
7. Didrik Aarstad – 168-Tomt 18/18
8. Vidar Sønsterud – Tomt 11-208/97
9. Andreas Herstad/Cathrine Throne-Holst – Tomt 208/63
10. Lars B. Løkketangen – Tomt 208/31
11. Magnhild Ødegård – Tomt 208/83

Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg. *Se vedlegg 2.*

I tillegg har det vært et stort antall henvendelser via tlf og e-post fra hytteeiere som har spurt om planarbeidet vil påvirke deres tomtegrenser og/eller har anmodet om informasjon om planarbeidet. Dette er besvart av Knut Sterud i Grinaker Utvikling AS, og i noen tilfelle av Krødsherad kommune

4. Historikk - Nåsituasjon

4.1 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert til Norehammeren på Norefjell i Krødsherad kommune. Planområdet samsvarer med tidligere reguleringsplaner fra 2011 og 2012, men har en liten utvidelse i vest og i øst.

4.2 Adkomst, parkering og vegløsninger

Hovedadkomst er via Norefjellsvegen. Adkomst er via tre hovedveger: Nedre Hammerveg, Brennkollenvegen og Damtjernvegen.

Adkomst er tidligere bygd som en todelt adkomst med informasjonstavle i midten. I tidligere reguleringsplan ble denne endret til T-kryss.

En rekke, nye veger er bygget i A og B-områdene i løpet av de siste årene. Tidligere reguleringsplaner har lagt stor vekt på å sikre adkomstveg til flest mulig av de eksisterende tomtene. Kun to tomter innenfor planområdet har ikke adkomstveg fram til tomta. Tilknytning og vedlikehold av disse vegene er etablert med hjemmel i Veglovens § 53.



Adkomst og parkering for den enkelte tomt blir tatt inn som tinglyste rettigheter for alle nye tomter i forbindelse med fradeling.

Det er en rekke mindre parkeringsplasser/parkeringslommer langs Nedre Hammerveg. Disse parkeringsplassene vil etter hvert bli avviklet, når det blir etablert adkomst fram til samtlige tomter i området.

Hovedvegen er tidligere planlagt med 10 m reguleringsbredde (inntil 5 m kjøreveg) mens interne samleveger (merket V) er regulert med 8 m bredde (inntil 4 m kjøreveg) og adkomstveger med 6 bredde (inntil 3 m kjøreveg).

4.3 Naturgrunnlag, landskap og vegetasjon

Norehammeren har et variert landskap. Den nedre delen består av et eget platå som heller ned mot Norefjellsvegen. Området langs den første delen av Nedre Hammerveg er forholdsvis bratt.

Landskapsrommet i hele planområdet er dominert av Damtjernmyra med Damtjern og Vesle Damtjern sentralt i planområdet og Ølløkmyra i nord. I tillegg er det to dominerende høydedrag, Brennkollen og Damtjernhaugen. Brennkollen og selve Damtjernhaugen er tidligere bebygd. Deler av den søndre og midtre delen av planområdet har utsikt mot Krøderen, Noresund og dalen, mens deler av den nordre delen har utsikt mot Norefjell og alpinanlegget.

Store deler av planområdet er skrint med lite løsmasse over fjellet. Noen små bekker krysser gjennom planområdet. De fleste av disse har liten vannføring i store deler av året. Området er dominert av lavbonitets skogsmark med blandingsskog. De høyereliggende områdene har større innslag av furuskog, men i økende grad også lauvtrevegetasjon. Rundt Damtjernmyra er det en del eldre, større furutrær. Det er gjennomført en god del tynning av vegetasjon i den nedre og midtre delen av planområdet. Men store og gamle furutrær i det sentrale området rundt Damtjern og i flere andre områder er tatt vare på.

Den store Damtjernmyra sentralt i planområdet har betydelig evne til å fange opp overflatevann i perioder med store nedbørsmengder.

4.4 Landskapshensyn

Det er i tidligere reguleringsplaner lagt opp til best mulig naturtilpasning av tomter og bebyggelse, grønstruktur og tilrettelegging av turstier, skiløyper og enkle friluftaktiviteter. En del bebyggelse er eksponert i nærområdet, men fjerneksponering er begrenset for store deler av planområdet.

Det er lagt vekt på å ta hensyn til viktige landskapselementer som grønncorridorer langs skiløyper, noen mindre bekkedaler og flere myrer. Men utbyggingsmønsteret i løpet av spesielt de siste 30 årene har lagt en vesentlig premiss for planløsninger.

Det er sikret sammenhengende grønncorridorer sentralt i byggeområdene som framtidig skiløypetrase og turstier/sykelstier. En har tidligere tilstrebet å legge nye veitraseer mest mulig skjermet i landskapet, med god kurvatur og med tilfredsstillende stigningsforhold så langt det har vært mulig.



4.5 Friluftsliv og rekreasjon

Gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon for brukere av området har vært en rød tråd i tidligere reguleringsplaner. Det kjøres opp flere skiløyper i området. Deler av løypenettet i den sentrale delen av planområdet er svært populært; også blant brukere/hyttefolk utenom planområdet, spesielt når høgereliggende området er utsatt for vind.

Det er tidligere planlagt flere gjennomgående skiløyper i planområdet. Disse er knyttet opp mot resten av løypenettet på Norehammeren/Norefjell. Hovedløyper er sikret med reguleringsformål på 10 m bredde, mens mindre løyper har reguleringsbredde på 5 m bredde. Dette sikrer bruk av løypemaskiner. Det er tidligere gjennomført flere makeskifter for å sikre skiløypetraseer.

4.6 Damtjern og mindre tjernsputter

I området ligger Damtjern, Vesledamtjern og en mindre putt, Svartputt. Disse tjernene/puttene er i ferd med å gro igjen. Det var tidligere planlagt oppmudring av disse tjernene med sikte på framtidig større vannspeil og friluftsliv.

4.7 Tomter og utbygging

Det er tidligere godkjent 264 tomter i området. Mange av de eldre tomtene er store (ca. 2 daa eller mer). I reguleringsplanene fra 2011 og 2012 ble det i hovedsak planlagt tomter på 1,0-1,4 daa, mens en del tomter langs Nedre Hammergeg er på under 1 daa. Tidligere var det 28 små festetomter i den øvre delen (nord og nordøst for Damtjern) med areal på kun 150 m² og byggeservitutt. Disse ble endret gjennom jordskifte til store tomter, de fleste til tomter på 1,5-2,0 daa, noen også på over 2,0 daa. Området som helhet er preget av forholdsvis store tomter.

A-området nedenfor Nedre Hammergeg er utbygd med infrastruktur og bebyggelse. Det samme med de fleste tomtene i nærområdet på oversiden av Nedre Hammergeg.

4.8 Strømforsyning

Området har i dag strømforsyning. Luftstrekk i form av 32 kV krysser gjennom den søndre delen av planområdet, noe som har begrenset utbygging av flere tomter langs Brennkollenvegen. Luftstrekk langs Brennkollenvegen vil i framtida bli lagt som jordkabel.

4.9 Utbygging av vann og avløpsnett

Det er ikke godkjente utslippstillatelser for gråvann og/eller sortvann i planområdet. Det har tidligere vært et stort antall private avløpsløsninger av høyst variabel kvalitet i området.

Tidligere vannforsyning har skjedd via privat vannverk nord på Norehammeren. Ledningsnettet her er også av variabel kvalitet. Fortsatt ha en del hytter vannforsyning via dette vannverket.

Det har i løpet av de siste årene vært omfattende utbygging av felles vann- og avløpsløsning i den nedre delen av planområdet i samarbeid med Norefjell Vann-og Avløpsselskap AS (NVA), som er et heleid kommunalt selskap.

4.10 Områder for deponi, lager m.m.

I reguleringsplanen fra 2012 ble det planlagt flere områder for masseuttak (myrjord/morenemasse), mellomlagring av masse, deponi for overskuddsmasse (stein, røtter m.m.), lagerplass for bygningsmaterialer og oppstillingsplass for anleggsmaskiner i planområdet.



Flere av disse områdene er så langt ikke tatt i bruk på grunn av transportavstand fra utbyggingsområder med nye veger, vann-og avløpsledninger. Områder for lager, deponi og massetak er revurdert i planarbeidet.

4.11 Kulturminner

Det er ikke kjente kulturminner i planområdet. Kulturhistorisk registrering av Område A på Norehammeren sommeren 2009 resulterte ikke i funn av kulturminner. Jfr. kulturhistorisk rapport av 21.08.2009.

4.12 Støy

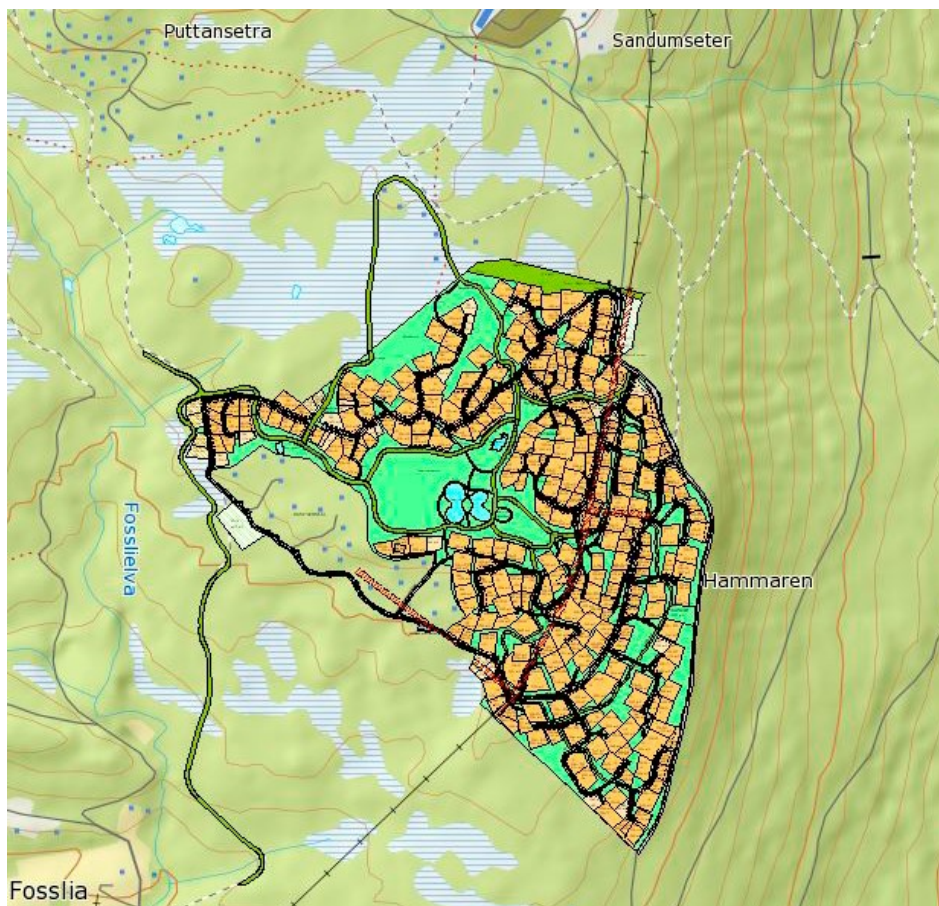
Deler av planområdet ligger i nærområdet til Norefjellvegen. Det er tidligere gjennomført støyvurdering i regi av Brekke & Strand Akustikk. Noen tomter langs Norefjellvegen ligger delvis i gul sone med beregnet støy på over 55dB. Her er det lagt inn byggegrense på berørte tomter.

Det har ikke vært behov for ny støyvurderingen som del av dette planarbeidet.

4.13 Renovasjon

Dagens renovasjon er løst gjennom containere inntil Norefjellsvegen.

5. Planbeskrivelse – Ny situasjon



Norehammeren og nærområdet



5.1 Utvidelse av planområdet

Planområdet samsvarer i store trekk med tidligere planområde i reguleringsplaner for Norehammeren fra 2011 og 2012.

Området er utvidet noe i vest og i øst med fire områder for lager/deponi/massetak. Et mindre område for deponi, et område for deponi/lager og et område for lager/deponi/massetak er planlagt på yttersiden av Nedre Hammerveg. Et annet område er planlagt for området for lager/deponi på nedsiden av Norefjellsvegen. Det vies til punkt 3.6.

Tidligere planområdet er også utvidet i nord med tomt D23 - 208/350, som ble lagt inn som del av gjennomført jordskifte.

5.2 Arealdisponering

Arealdisponeringen framgår av plankart av 27.11.2017. Planområdet omfatter ca. 919 dekar og 264 eksisterende tomter.

Oversikt over reguleringsformål i planområdet:

REGULERINGSFORMÅL:	AREAL:
§ 12-5. Nr. 1 Bebyggelse og anlegg:	
- Fritidsbebyggelse, eksisterende tomter	ca. 441,9 daa
- Fritidsbebyggelse, nye tomter	ca. 20,9 daa
- Kombinert bebyggelse og anlegg	ca. 9,7 daa
- Skiløypetraseer	ca. 58,4 daa
- Andre formål	ca. 0,2 daa
Sum bebyggelse og anlegg:	ca. 530,8 daa
§ 12-5. Nr. 3 Grønnstruktur:	
- Naturområde - grønnstruktur	ca. 265,3 daa
- Friområde	ca. 4,7 daa
- Turveg	ca. 3,2 daa
Sum grønnstruktur:	ca. 276 daa
§ 12-5. Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
- Kjøreveg	ca. 50,5 daa
- Annen veggrunn	ca. 45,3 daa
- Parkeringsplasser	ca. 2,0 daa
- Veg	ca. 1,6 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	ca. 98,6 daa
LNFR:	
- LNFR Kombinert formål (deponi/lager)	ca. 11,4 daa
Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone:	
- Friluftsområde	ca. 9,9 daa
- Friluftsområde i vassdrag	ca. 0,5
Sum bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone:	ca. 919,1 daa
PLANOMRÅDET:	ca. 919 daa



5.3 Tomter

Det er forslag om 24 nye tomter, hvorav 8 først kan bebygges etter avsluttet anleggsvirksomhet.

Det er åpnet for seksjonering i planområdet etter ønske fra Krødsherad kommune.

Et stort antall tomter har fått høyere utnyttelsesgrad BYA. Jfr. tabell i reguleringsbestemmelsene.

Oversikt over eksisterende (godkjente) tomter og nye tomter:

Delområder:	Godkjente tomter:	Nye tomter:	Tilleggsareal:
Område A	67	5	
Område B Brennkollen m.fl.	144	3	2 tomter
Område C Damtjernhaugen – Damtjernåsen m.fl.	31	2	1 tomt
Område D Damtjern m.fl.	22	14	Ingen tomter
TOTAL NOREHAMMEREN: 288	264	24	3 tomter med mulig tilleggsareal

5.4 Adkomst

De opprinnelige tre adkomstvegene er opprettholdt. En har valgt å opprettholde tidligere adkomst som todelt adkomst for Nedre Hammerveg slik den er i dag, da brukere er fornøyd med denne løsningen og det er gode siktforhold.

5.5 Veger og parkering

Flere samleveger (merket med V) og mindre adkomstveger er justert som følge av jordskiftedommen, utbygging og innspill fra hytteiere i den nedre og midtre delen av planområdet. Det er ikke planlagt nye veger i området. Samtlige veger er framstilt med kjøreveg/vegbredde og annen vegggrunn.

I framtida vil alle tomter få mulighet for adkomst inn på sin tomt eller parkering i nærområdet. Parkeringsplasser langs Nedre Hammerveg vil da ikke lenger ha noen funksjon.

Parkeringsplass P23 helt nord i området vil bli opprettholdt for tomter nord for planområdet, inntil det foreligger ny reguleringsplan med vegløsning for dette området.

Det er forslag om ny snuplass S1 for framtidig buss («shuttle-buss») ved Nedre Hammerveg mht framtidig mulig tilbringertjeneste til Norefjell Skisenter.

Vegene i området bør skiltes med maks 40 km/t.

5.6 Områder for deponi, lager og massetak

Etter omfattende utbygging av veger, vann-og avløpsledninger og tomter i den nedre delen av Norehammeren, har en revurdert behovet for masseuttak (myrjord/morenemasse), deponi for overskuddsmasse (stein, røtter m.m.), områder for mellomlagring av masser, lagerplass for bygningsmaterialer og oppstillingsplass for anleggsmaskiner og containere. En rekke områder er vurdert.



Det er ikke ønskelig med større lager/deponi for mellomlagring i de sentrale delen av området av hensyn til hytteeiere og brukere av området. Men det er et viktig mål å legge til rette for kortest mulig transportlengde for anleggsmaskiner og materiell i planområdet under videre utbygging av veger, vann- og avløpsledninger. Dette forutsetter lagerplasser ved innfartsveier og i andre områder, og i størst mulig grad i nærområdet av framtidig utbyggingstrinn.

Tidligere områder for lager ved bl.a. adkomst til Damtjernområdet og Brennkollenveien (L1, L2 og L3 i reguleringsplan fra 2012) er tatt ut av planforslaget. To av områdene er endret til tomter.

Det er lagt opp til flere områder for mellomlagring av masse, uttak av myrjord og lagerplass for materialer, rør, anleggsmaskiner, containere m.m. i byggeperioden. Disse områdene er lagt til ytterkant av planområdet. De vil bli tilbakeført til opprinnelig formål etter bruk i byggeperioden og tre av områdene er tenkt som framtidige tomteareal etter avsluttet anleggsarbeid.

Oppmudring av Damtjern vil sikre en god del myrjord som kan benyttes til tomter og andre behov. Området M1/M2 i reguleringsplan fra 2012 lå på myr, og er derfor tatt ut av planforslaget.

Det er få områder som egner seg for uttak av morenemasse/sams masse i planområdet. Det er derfor planlagt et område for massetak (noe uttak av morenemasse), lager og deponi (mellomlagring) på ca. 5 daa helt i vest i planområdet (M1, L3 og D4). Dette området vil bli benyttet til 4 tomter etter avsluttet anleggsarbeid.

Hoveddeponi for overskuddsmasse og lager L2/D2 på ca. 6,5 daa er planlagt på nedsiden av Nedre Hammerveg helt vest i planområdet. Disse to områdene vil dekke behovet ved utbygging av infrastruktur og tomter i den vestre og midtre delen av planområdet, i tillegg til to mindre områder, D2 (ca. 2,8 daa) og M2/L4/D4 (ca. 2 daa).

Det er planlagt nytt område for lager/deponi D1/L1 på ca. 4,9 daa på nedsiden av Norefjellsvegen ved innkjøring til Damtjernvegen. Dette vil trolig dekke behovet ved utbygging i den østre delen av planområdet.

5.7 Skiløyper og turstier

Turstier/sykelstier og skiløyper er justert på Damtjernmyra. Disse er samlokalisert og vil bli etablert samtidig med oppmudring av Damtjern og etablering av friluftsområde med bl.a. bål plass og bord/benker. Skiløypetraseer i den vestre delen er også noe justert.

Hovedskiløype/sykelsti/tursti er opprettholdt med en 10 m bred korridor, men mindre skiløyper har 5 m bredde. Mindre turstier kan opparbeides med inntil 3 m bredde.

Det er opprettholdt mulighet for et framtidig alpintrase (nedfartstrase/skiløype) og to mindre skiløyper/skiløyper som kan knyttes opp mot Norefjell Skisenter i framtida.

Store deler av Norehammeren ligger i le for vær og vind og vil egne seg godt for framtidig lysløype langs deler av hovedskiløypene. Dette vil bli vurdert gjennom framtidig regulering av området nord for planområdet. Det vil bli lagt stor vekt på bruk av mest mulig konsentrert belysning av selve løypetraseen for å redusere lysforurensing i området som helhet.



5.8 Oppmudring av Damtjern

Det er foretatt undersøkelse av grunnen rundt Lille Damtjern. Det er valgt å gå bort fra oppmudring av denne tjernsputten da det er svært dypt. Lille Damtjern er derfor tilbakeført til dagens størrelse.

Man vil konsentrere seg om oppmudring av Damtjern, øy med gangbruer og anlegg med turstier for alle grupper og område for bål plass/bord/benker rundt dette tjernet. Dette arbeidet er planlagt gjennomført i løpet av vinteren 2018 forutsatt tørt i bakken. Det forutsettes at arbeidet skjer etter gjeldende lover og forskrifter.

Strandsonen vil bli sikret i form av grunne områder. I Damtjern vil det bli anlagt en mindre øy med adkomst via gangbruer.

5.9 Vann-og avløp

Vann-og avløpsledninger skal bygges ut i henhold til forhåndsgodkjente vann- og avløpsplaner. Arbeidet skal i størst mulig grad samkjøres med opparbeiding av veger og annen tilstøtende infrastruktur.

5.10 Renovasjon

Renovasjon er vist som eget område (merket R) inntil Norefjellsvegen mellom Brennkollenvegen og Damtjernvegen. Containere er planlagt senket ned i grunnen.

Framtidig ny miljøstasjon for hele Norefjell vil bli lokalisert langs Norefjellvegen. Nærmere lokalisering vil bli vurdert av Krødsherad kommune som del av pågående rullering av kommunedelplanen for Norefjell.

5.11 Kulturminner

Det er ikke kjente kulturminner i planområdet. Buskerud fylkeskommune har stilt krav om arkeologisk registrering i det området (Område B – D Brennåsen-Damtjern) som ikke ble utført tidligere.

6. Virkninger på miljø og samfunn

6.1 Landskap

Norehammeren er preget av et stort utbyggingsområde med mange tomter og utbygging over lang tid. De fleste tomtene er store og mange tomter vil tåle større bebyggelse. Gjennomsnittsstørrelsen på tomtene (både eksisterende og nye) er 1,6 daa.

Det er lagt opp til en differensiering av utnyttelsesgrad BYA og mønehøgde i forhold til beliggenhet, landskap, størrelse på tomter og nabotomter.

Det dominerende landskapsrommet er Damtjernmyra som ligger sentralt i planområdet. Dette har viktige kvaliteter for opplevelse og friluftsliv gjennom hele året. Det er svært viktig at eldre furutrær tas vare på i dette området.

Forslag til 16 nye tomter er lagt som naturlig fortetting av eksisterende bebyggelse og vil ikke få noen negativ innvirkning på landskapet som helhet i området. Det samme gjelder framtidige 8 tomter i områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål, som først kan benyttes etter avsluttet utbygging av infrastruktur og anleggsarbeid. Disse tomtene ligger alle i ytterkant av den vestre delen av planområdet.



6.2 Naturmangfold

Planområdet består av næringsfattig flora. Det er ikke registrert viktige naturtyper i naturbasen. Det er ikke kjennskap til truede arter eller naturtyper i planområdet. Det er ikke aktuelt med avbøtende tiltak i forhold til naturmangfold.

6.3 Veger, vegtrafikk og trafikksikkerhet

Det er gjennomført tidligere gjennomført støyanalyse for bebyggelse langs Norefjellsvegen. Noen tomter i nærområdet langs Norefjellsvegen ligger i gul sone og har fått byggegrense som er tilpasset dette.

Det gjenstår større utbygging av veger og vann-og avløp som vil medføre en del anleggstrafikk og noe støy. Et av tiltakene for å begrense anleggstrafikk og transportlengde i det øvre området, er planlegging av flere områder for lager/deponi/mellomlagring/massetak.

Enkel tilgang til gode skiløypetraseer i nærområdet av hyttegrendene sikrer trygg ferdsel. Det er viktig at hovedveger og andre private veger (merket V) blir bygd ut i full bredde i tråd med planen. Det anbefales privat skilting med maks 40 km/t. Krysningspunkt for skiløyper bør merkes.

En framtidig etablering av «shuttle-buss» i vintersesongen (vinterferie/påske) anses som et meget positivt tiltak. Planforslaget ses ikke å medføre noen spesielle konsekvenser for trafikksikkerhet.

6.4 Kulturminner

Det er ikke gjort funn av kulturminner i det nedre området tidligere. Det skal gjennomføres arkeologisk registrering av B-området i løpet av sommeren 2017.

6.5 Friluftsliv og folkehelse

Planområdet er lokalisert i et område med svært gode muligheter for friluftsliv. Skiløypenett og turstier er knyttet til større løype- og turstinett på Norefjell i tråd med Kommunedelplanen for stier og løyper 2013. Planområdet har god tilgang til høyfjellsområder lengre opp på Norefjell, og ligger i nærområdet til Norefjell Skisenter med et stadig bedre tilbud til skiinteresserte mht skiturer og alpinsport.

Et stort antall store tomter gir også store muligheter for lek og aktiviteter for barn og unge på selve tomte. Mer aktiv tilrettelegging for friluftsliv gjennom oppmudring av Damtjern og gode turstier m.m. på Damtjernmyra vil bedre forholdene for rekreasjon og friluftsliv.

Planforslaget vil medføre en forbedring av forholdene for friluftsliv for alle grupper så snart det er gjennomført tilrettelegging på Damtjernmyra, og nye turstier er etablert i tråd med planen.

6.6 Hensyn til barn og unge

Det vises til pnkt. 6.5. God tilgang til skiløyper og turstier i nærområdet for de fleste tomtene er svært viktig for barn og unge. Mer aktiv tilrettelegging for friluftsliv på Damtjernmyra anses også som et positivt tiltak.

6.7 Forurensning

Det er et mål at flest mulig enheter knyttes til framtidig vann-og avløpsledninger så snart disse er anlagt.



6.8 Energiløsninger

Energiløsning er i dag hovedsakelig basert på strøm og vedfyring. Framtidig bebyggelse vil etter all sannsynlighet basere seg på strøm som hovedenergikilde, supplert med ved- og gassfyring. Alternative energikilder er trolig lite aktuell, bortsett fra supplering med solcellepanel og evt. etablering av jordvarme.

6.9 Universell utforming

Krav om universell utforming for bygg legges til grunn i henhold til lovverket. Dette ivaretas av Krødsherad kommune ved byggesaksbehandling.

6.10 Risiko og sårbarhet

Planforslaget er vurdert opp mot aktuelle risikofaktorer. J.fr vedlagt ROS-skjema. *Vedlegg 3.*



Norehammeren med Norefjell Skisenter og Krøderen i dalbunnen. Google Earth.



BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN NOREHAMMEREN PÅ NOREFJELL I KRØDSHERAD KOMMUNE

Revidert: 28.11.2017

Bestemmelsene erstatter:

- Reguleringsplan for Norehammeren – Område A 07.04.2011.
- Detaljreguleringsplan for Norehammeren – Område B Brennkollen – Damtjern 24.05.2012.

PLANENS FORMÅL:

Formålet med planen er å gi en helhetlig plan for Norehammeren. Tidligere vedtatte reguleringsbestemmelser har blitt endret i samsvar med jordskiftesak 21.12.2015, samt tilleggsavgjørelse i infrastrukturfond 15.09.2016 og enkeltsak 15.08.2016.

Videre er det forslag om noen nye tomter og endringer av veianlegg, justering av skiløyper, sykkel- og turstier, områder for kombinert bebyggelse og anleggsvirksomhet m.m.

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planområdet

Det regulerte området er vist på plankartet datert 27.11.2017 med planavgrensning. Det regulerte arealet er på ca. 894 daa.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. ledd nr 1):

Fritidsbebyggelse (tidligere godkjente tomter)
Fritidsbebyggelse (nye tomter)
Skianlegg (Skiløype og alpintrase)
Trafo
Kommunalteknisk anlegg (Renovasjon) R1

Kombinerte bebyggelse og anleggsformål

Deponi/Lager/Bebyggelse og anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5. ledd nr. 2):

Privat vei:
Hovedvei (HV)
Samlevei (SV)
Adkomstvei (AV)
Snuplass for «shuttle-buss» S1 og andre snuplasser
Parkeringsplasser/parkeringslommer (P)

Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr. 3):

Grønnstruktur/Naturområde
Tursti og sykkelsti



Grinaker Utvikling AS



Område for bål plass m.m.

Grønnstruktur kombinert med anlegg

Område for deponi, råstoffutvinning, lager

Hensynssone (PBL § 12 6. ledd nr. 2):

Kraftlinje og trafo

1.3 Rehabilitering av skuldre, grøfter, skjæringer og fyllinger

- a. Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal påføres lokale masser og rehabiliteres med opprinnelig vegetasjon i første vekstsesong.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Område for fritidsbebyggelse

- a. Seksjonering tillates. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet, jfr punkt 3.3 c.
- b. Tabell angir vilkår som gjelder for hver enkelt tomt med tomtestørrelse, maksimal tillatt bebygd areal (maksimal BYA) og maksimal mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng.
- c. Maks BYA for største bygg er 180 m².

2.2 Utforming av tomter og terrengforandringer

- a. Ved plassering av bygninger skal det i størst mulig grad tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer og fyllinger. Mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.
- b. Skjæring/fylling tillates med inntil 2,0 m. Det skal være noenlunde balanse mellom skjæring/fylling.

2.3 Utforming av bebyggelse

- a. Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk. Det kan benyttes naturstein som forblending på deler av bygget.
- b. Dersom det benyttes større vindusflater bør det gjøres tiltak for å unngå gjenskin, for eksempel membran i glasset. For vindusflater som er 2,0 m² eller større skal det gjøres tiltak for å unngå gjenskin.
- c. Alle bygg på samme tomt skal tilpasses hverandre med tanke på takvinkel, utforming, materialbruk.

2.4 Tillatt takform og taktekkingsmaterialer

- a. Alle bygg skal ha saltak med vinkel mellom 19 og 35 grader.
- b. Hovedmøneretning tilpasses nærliggende bygninger og skal som hovedregel være på tvers av fallretningen i terrenget.



- c. Taket skal være tekt med torv, spon, bord, matt og farget takstein, Sedum (grønne tak) eller shingel.

2.5 Farger

- a. Fasadene, vindskier og belistning/gerikter rundt vinduer skal være i jordfargede nyanser.

2.6 Flaggstenger og utebelysning på tomt

- a. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger.
- b. Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.

2.7 Vann og avløp

- a. Vann-og avløp anlegges i henhold til VA-plan i det enkelte område/i det enkelte byggetrinn.
- b. Alle bygninger med sanitæropplegg skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.

2.8 Ledninger og kabler

- a. Kabler og ledninger for vann, avløp, el-forsyning, telekommunikasjon og lignende skal legges utenfor vegens kjørefelt. Fremkommelighet ved vedlikehold skal sikres.

2.9 Behandling av ubebygde arealer

- a. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal begrenses til et minimum.

Det skal gjennomføres fortløpende rehabilitering/oppussing av terrenget med påføring av lokale masser/humusdekke og stedegen vegetasjon i første vekstsesong.

- b. Lagring av overskuddsmasser, mellomlagring av masser og lager for entreprenører/leverandører skal kun skje på steder som er godkjent til formålet.

2.10 Kombinerte områder for lager, deponi og uttak av masse

- a. Områdene for lager, L1, L2, L3 og L4 kan brukes som lagerplass (containere, rør, bygningsmaterialer og oppstillingsplass for anleggsmaskiner) i utbyggingsperioden. Løsmasse kan fjernes fra områdene.
- b. Adkomst til områdene for lager, L1, L2, L3 og L4 kan låses i form av egen bom i utbyggingsperioden.
- c. Områdene for D1, D2, D3 og D4 kan brukes til deponi for lagring av masse. Det lagres grov stein i bunnen og sikres tilfredsstillende drening av vann.
- d. Områdene M1, M2 og M3 kan brukes som uttak av myrjord/morenemasse for bruk på veiskjæringer, tomter m.m. Uttak må avklares med grunneier.
- e. Samtlige områder skal ryddes, påføres humusdekke, tilsås og tilbakeføres til opprinnelig arealformål så snart utbygging av infrastruktur og tomter i det enkelte

19



område er avsluttet.

- f. Områdene for lager/deponi L1/D1 og L2/D3 tilbakeføres til opprinnelig arealformål etter bruk.
- g. Områdene for massetak/lager/deponi M1/L3/D3 og M2/L4/D4 kan etter avsluttet bruk som lager, deponi og/eller massetak disponeres som areal for fritidsbebyggelse.

2.11 Område for kommunalteknisk anlegg – Renovasjon R1

- a. Område R1 skal benyttes for renovasjon. Containere senkes ned i grunnen slik at de blir mindre eksponert.

§ 3 SAMFERDSELTEKNIKK OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Privat vei

- a. Reguleringsbredde for hovedvei (HV) er 10 m og kan opparbeides med inntil 5 m bredde, inkludert skulder.
- b. Reguleringsbredde for interne samleveier (SV) er 8 m og kan opparbeides med inntil 4 m bredde, inkl. skulder.
- c. Reguleringsbredde for adkomstvei (AV) er 6 m og kan opparbeides med inntil 3 m bredde, inkl. skulder.
- d. Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres markdekke og humus og tilsåes med stedefegen vegetasjon senest første vekstsesong etter ferdigstillelse av vei.

3.2 Adkomst til den enkelte tomt

- a. Adkomst til den enkelte tomt er vist med pil på plankartet og er retningsgivende.

3.3 Parkering

- a. Eksisterende parkeringslommer kan brukes av fritidsboliger uten egen veiadkomst inntil det er etablert adkomstvei til eiendommen.
- b. Parkeringslommer langs Nedre Hammervei for hytteeiere i Damtjernlia skal utbedres av grunneier dersom de berøres av utvidelse og opprustning av veien.
- c. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. boenhet. To parkeringsplasser utgjør 36 m². Der forholdene ligger til rette for det, kan det anlegges parkering i kjeller og i garasje.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR - NATUROMRÅDE

- a. Områdene skal i størst mulig grad opprettholdes uendret.
- b. Områdene opparbeides på en enkel måte med informasjonstavler, bord/benker og merking av skiløyper, tur- og sykkelstier.



4.1 Tursti, sykkelsti og skiløyper

- a. Traseer som er kombinerte skiløyper og turstier/sykkelstier kan opparbeides i inntil 6,0 meters bredde i tillegg til grøft, skjæring og fylling.
- b. Turstier og sykkelstier, som ikke skal nyttes til løypetraseer på vintertid, kan opparbeides med en bredde på inntil 3,0 meter.
- c. I eksisterende og framtidige skiløyper skal hogst av vegetasjon avtales med grunneier.

4.2 Skianlegg (alpintrase)

- a. Traseen kan opparbeides som alpintrase.

§ 5 BRUK OG VERN AV VASSDRAG

- a. Damtjern skal mudres ut, utvides og opparbeides som større vannspeil, med mindre øy og gangbru i Damtjern.
- b. Det skal gjennomføres opprensning av mindre inn- og utløpsbekker til Damtjern for å sikre tilfredsstillende gjennomstrømning. Det gjennomføres sikringstiltak i form av grunne strandområder rundt Damtjern.

§ 6 ARKEOLOGISKE KULTURMINNER

- a. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a. Etablering av hovedskiløyper/turstier skal ferdigstilles før igangsettingstillatelse kan gis for tomter benevnt med D1-D38.
- b. Planen utvikles trinn for trinn med opparbeiding av infrastruktur for det enkelte byggetrinn i henhold til jordskiftedom. Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsplan før det gis igangsettingstillatelse på ubebygde tomter.
- c. I området L1/D1 skal det gjennomføres geoteknisk vurdering før området kan tas i bruk.
- d. Tomtene A34, A35 og B42 kan ikke innvilges igangsettingstillatelse før høyspentledning over tomtene er sanert.



Tabell for Norehammeren i Krødsherad kommune

Det vises til reguleringsbestemmelsenes § 3. Følgende kolonner i tabellen nedenfor er rettsgyldige og knyttet direkte til bestemmelsene: "Maks tillatt bebygd areal BYA i m²" og "Maks mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng i meter".

Eksisterende tomter i tidligere A -området

Tomt nr.	Gnr/ bnr/ fnr	Tomte-areal	Maks tillatt bebygget areal BYA i m ²	maksimal mønehøyde
2	208/35	2167	273	6,5
4	208/1/F 53	2161	264	5,5
5	208/19	1949	228	6
6	208/45	2027	300	6,5
7	208/22	1882	228	5,5
8	208/21	1985	240	6,5
9	208/36	1102	130	6,5
12	208/1/36	2150	240	5,5
13	208/34	2046	273	5,5
14	208/52	1867	216	5,5
15	208/90	1919	247	5,5
16	208/1/40	2073	273	5,5
17	208/104	2116	247	5,5
18	208/1/52	2121	216	6,5
19	208/1/33	2061	294	5,5
20	208/128	1409	182	5,5
21	208/1/26	2022	260	5,5
22	208/43	4020	260	5,5
23	208/67	2014	260	6,5
24	208/93	2083	260	5,5
25	208/33	2083	247	5,5
32	208/1/32	1294	182	5,5
44	208/29	1929	280	6
45	208/77	2344	322	6,5
46	208/30	2257	286	5,5
50	208/1/154	2001	240	6
52	208/1/21	2103	264	5,5
106	208/72	2048	320	6,5
107	208/40	1873	234	6,5
111	208/81	2015	240	6,5



112	208/86	1998	160	5
113	208/41	1949	228	5,5
116	208/44	2353	360	6,5
121	208/83	1989	300	6,5
138	208/1/105	2047	240	5,5
A1	208/242	1097	176	5
A2	208/243	1188	216	6,5
A3	208/255	1017	160	6,5
A4	208/256	1888	176	6,5
A5	208/244	953	180	6,5
A6	208/245	988	180	6,5
A7	208/246	992	180	6,5
A8	208/247	934	162	6,5
A9	208/248	992	180	6,5
A10	208/249	935	180	6,5
A11	208/239	867	180	6,5
A12	208/221	1029	180	6,5
A13	208/238	1096	198	6,5
A14	208/257	1770	289	6,5
A15	208/258	909	180	5
A16	208/259	1063	187	6,5
A17	208/260	1212	204	5,5
A18	208/261	1113	187	5,5
A19	208/262	1082	165	6,5
A20	208/263	1115	165	6,5
A21	208/264	1167	180	6,5
A22	208/265	1178	165	6,5
A23	208/266	1141	180	6,5
A24	208/267	1277	168	6
A25	208/268	1270	169	6,5
A26	208/220	1498	225	5,5
A27	208/195	2097	300	5,5
A28	208/335	910	136	5,5

Nye eller endrede tomter innen tidligere A område

10	208/92	3700	410	6,5
11	208/297	1776	240	6,5
A29	NY	1263	200	6,5
A30	NY	1053	160	6
A31	Delt- 208/1-42	1570	200	6,5



Grinaker Utvikling AS



A32	Delt- 208/1-42	1990	200	5,5
A33	NY	1008	160	6,5
A34	NY	1410	200	6,5
A35	NY	1419	200	6,5

Eksisterende tomter i tidligere B-området

Tomt nr.	Gnr/ bnr/ fnr	Tomte-areal	Maks tillatt bebygget areal BYA i m2	maksimal mønehøyde
1	208/159	2335	240	6,5
3	208/1 F41	2969	260	6,5
25	208/59	2005	308	5
26	208/158	2152	340	6,5
27	208/32	2023	280	5,5
28	208/31	1988	280	5,5
29	208/113	2330	350	6
31 a	208/1 F27	2101	280	5,5
31 b	208/48	2008	280	5,5
34	208/1 F110	1948	252	5
35	208/126	2002	280	6
36	208/23	1983	350	6,5
37	208/74	2997	300	6,5
38	208/1 F70	2031	240	6
39	208/1 F69	2188	269	6
40	208/24	2779	350	6,5
41	208/157	1913	240	6
42	208/115	2128	273	6
47	208/1 F150	2009	260	6
49	208/20	2025	260	6
51	208/25	3201	225	6
53	208/119	1457	275	6
54A	208/111	1997	252	5,5
54 B	208/155	1254	220	6
55	208/38	2572	350	6,5
56	208/28	1691	272	6
57	208/27	2357	275	5
58	208/1 F18	1958	280	6
59	208/26	2047	280	5,5
60	208/80	1729	238	6



61	208/96	1909	252	6
62	208/1 F99	2290	345	6,5
63	208/112	2837	350	6,5
64	208/1F46	2027	280	6,5
65	208/39	1335	169	6
66	208/85	2610	260	6,5
67	208/1F74	2022	280	6,5
68	208/95	2002	280	6
69	208/75	2169	252	6
70	208/176	2089	280	6,5
71	208/114	1447	208	5,5
76	208/172	1253	227	6
77	208/1 F152	2027	240	6
78	208/94	1980	280	5,5
79	208/103	2168	264	6
80	208/116	2029	280	6
81	208/42	2991	345	5,5
82	208/76	1993	252	6
83	208/137	1460	225	5,5
84	208/98	2244	275	5,5
85	208/1 F44	2091	260	5,5
86	208/101	2009	260	5,5
87	208/141	1784	270	5,5
88	208/1 F98	1874	280	6
89	208/1 F62	2031	220	5,5
90	208/1 F67	2027	280	5,5
91	208/120	1999	280	6
92	208/127	1702	216	6
93	208/125	1768	238	5,5
94	208/121	2680	348	6
95	208/133	1843	220	6
96	208/131	2329	266	6
97	208/135	2519	348	6
98	208/161	1222	180	6
99	208/140	1959	260	6
100	208/129	1944	240	6
102a	208/349	1036	220	5,5
102b	208/347	1765	240	6,5
103	208/54	1296	260	6
104	208/1 F72	2034	260	5,5
108	208/55	1938	266	6,5
110	208/130	1311	180	6



114	208/1 F65	2199	264	6,5
115	208/1 F68	2011	280	6,5
117	208/1 F78	1977	260	6
122	208/47	2048	220	5
123	208/46	1934	276	6
124	208/49	1992	273	5,5
127	208/164	2828	348	6,5
130	208/173	1356	240	6
131	208/50	1996	220	5
132a	208/292	1233	240	6,5
132b	208/352	1542	270	6,5
133	208/1F127	2083	280	6
134	208/51	1969	280	6
136a	208/187	466	125	5,5
136 + 136b	208/187 + tilleggsareal	1342	240	5,5
137	208/88	1958	260	6
139	208/53	2610	350	6
142	208/1 F159	703	105	6
142+142b	208/1F159 + tilleggsareal	1318	169	6
143	208/58	2084	264	6
144	208/1 F118	2018	252	6
145	208/57	2016	240	6,5
146	208/56	2017	228	6,5
163	208/1 F151	2012	260	5,5
164	208/60	1985	240	6
167	208/1F49	1215	220	6,5
168	208/18	2025	200	5
170	208/163	1395	180	6
171	208/139	2519	275	6
172	208/270	1998	264	6
173	208/69	1993	240	5,5
174	208/180	1709	266	6
176	208/167	2369	348	6,5
B1	208/269	1588	216	6,5
B2	208/271	1328	154	6,5
B5	208/273	1067	165	6,5
B6	208/274	1190	180	6,5
B7	208/275	1335	195	6,5
B8	208/276	1705	210	6,5
B42	208/277	1410	168	6,5



Grinaker Utvikling AS



B9	208/278	1143	220	6,5
B10	208/279	1116	220	6,5
B11	208/280	1230	216	6,5
B12	208/281	1192	216	6,5
B13	208/282	1358	198	6,5
B14	208/250	1192	240	6,5
B15	208/251	1085	240	6,5
B16	208/252	1138	230	6,5
B17	208/253	789	230	6,5
B18	208/254	1454	230	6,5
B19	208/283	1526	280	6,5
B20	208/284	1023	250	6,5
B21	208/285	977	250	6,5
B22	208/286	1093	200	6
B23	208/287	1040	200	6
B24	208/288	1371	252	6
B25	208/289	2267	345	6,5
B27	208/290	1025	220	6
B28	208/291	952	180	6
B29	208/293	1838	342	6,5
B30	208/294	1459	270	6,5
B31	208/295	1335	234	6,5
B32	208/296	1448	280	6,5
B33	208/298	1593	270	5,5
B34	208/299	1649	272	5,5
B35	208/300	1546	330	6,5
B36	208/337	1202	240	6,5
B37	208/338	1211	240	6,5
B38	208/301	1255	220	6,5
B39	208/348	1370	280	5,5
C1	208/339	1293	234	6
C2	208/302	966	180	6,5
C3	208/303	1478	270	6,5
C4	208/304	1141	231	6
C5	208/305	1648	342	6,5
C6	208/306	1438	350	6,5
C7	208/307	996	195	6,5
C8	208/308	856	153	6,5
C9	208/309	1562	270	6
C10	208/310	967	170	6,5
C11	208/311	1008	170	6,5
C12	208/312	1238	204	5,5



C13	208/313	1248	240	5,5
C14	208/314	1133	220	5,5
C15	208/315	1059	187	5,5
C16	208/336	1099	187	5,5
C17	208/316	829	136	5,5
C18	208/317	697	140	5,5
C19	208/318	958	170	5,5
C20	208/319	1516	255	6,5
C21	208/320	1262	195	6,5
C22	208/321	1186	168	6,5
C23	208/322	1056	176	6,5
C24	208/323	734	128	6,5
C25	208/324	1287	260	6,5
C26	208/340	1152	240	5,5
C27	208/341	1219	260	5,5
C28	208/342	1068	220	5,5
C29	208/343	1296	260	5,5
C30	208/325	1549	240	6
C31	208/326	1042	200	6
D1	208/225	1357	280	5,5
D2	208/224	1073	220	6,5
D3	208/226	1037	220	6
D4	208/227	999	200	6
D5	208/228	1195	220	6,5
D6	208/229	1189	240	6,5
D7	208/230	1335	280	6
D8	208/231	1498	280	6,5
D9	208/232	1434	280	5,5
D10	208/233	1252	276	6,5
D11	208/234	1418	280	6,5
D12	208/235	1134	220	6,5
D13	208/236	1152	240	6,5
D16	208/328	1308	260	6,5
D20	208/344	1316	200	5,5
D21	208/345	1532	260	6
D22	208/346	1686	260	6

Nye eller endrede tomter i B området

47b	NY	1543	200	6,5
B3	NY	911	120	6
B4	208/272 + areal	1243	195	6,5



Grinaker Utvikling AS



B40	NY	1367	180	6,5
B41	NY	1401	180	6
C32	NY	1044	120	6,5
C33	NY	867	120	6,5
C34	C20 + tilleggsareal	1875	280	6,5
D14	(208/237)	1326	200	5,5
D15	NY	1471	200	5,5
D17	(208/329)	1366	180	5,5
D18	(208/330)	1492	180	5,5
D19	NY	1177	180	5,5
D23	208/350	2014	200	6
D24	208/237	923	120	6
D25	NY	1679	200	5,5
D26	NY	1315	160	5,5
D27	208/331	1075	160	5,5
D28	208/334	1184	180	6
D30	208/332	1774	252	6
D31	208/333	1386	252	6
D32	NY	1132	160	5,5
D33	NY	1176	180	5,5
D34	NY	1270	200	6,5
D35	NY	1285	200	6
D36	NY	1100	200	6,5
D37	NY	1034	200	6
D38	NY	1450	200	5,5



Grinaker Utvikling AS

